

Số: **2666** /QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày **12** tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 11
tại các phường: Hoàn Bồ, Việt Hưng và các xã: Lê Lợi, Sơn Dương,
thành phố Hạ Long**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị hiện hành (Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội); Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng, quy hoạch nông thôn; các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ “V/v phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050”;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ “V/v phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040”;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 125/TTr-SXD ngày 31/8/2023, Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 3472/BC-SXD ngày 30/8/2023; đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long tại Tờ trình số 176/TTr-UBND ngày 10/7/2023 và ý kiến của các thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 11 tại các phường: Hoàn Bồ, Việt Hưng và các xã: Lê Lợi, Sơn Dương, thành

kelii

phố Hạ Long với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích nghiên cứu:

1.1. Phạm vi ranh giới quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của phường Hoàn Bồ, Việt Hưng, xã Lê Lợi và một phần nhỏ xã Sơn Dương; bao gồm toàn bộ diện tích phân khu 11 theo QHC Hạ Long 2023; được giới hạn cụ thể như sau: Phía Nam giáp Quốc lộ 279; phía Đông giáp khu vực dân cư hiện trạng xã Lê Lợi; phía Tây, Tây Bắc giáp đường cao tốc Hạ Long - Vân Đồn.

2.2. Diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 1.072ha.

(Ranh giới, diện tích sẽ xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch phân khu, phù hợp với đồ án Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và hiện trạng sử dụng đất tại khu vực).

2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023.

- Xác định các giải pháp cụ thể về tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật và môi trường để kiểm soát phát triển cho các dự án đầu tư cụ thể trên địa bàn làm cơ sở kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư đến tham gia phát triển dự án;

- Xây dựng không gian quy hoạch trên cơ sở tổ chức, khai thác hài hòa giữa không gian xây dựng đô thị và cảnh quan sinh thái tự nhiên tại khu vực, sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai, bảo vệ và phát huy được các cảnh quan sinh thái tự nhiên tại khu vực.

- Hình thành nên hệ thống không gian đô thị, dịch vụ, gắn kết hài hòa với đặc điểm địa hình tự nhiên, mặt nước và hệ sinh thái, trở thành khu chức năng đặc thù phía Bắc Vịnh Cửa Lục.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai lập các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn.

3. Tính chất: Là trung tâm, dịch vụ thương mại và dịch vụ du lịch sinh thái; khu đô thị hiện trạng cải tạo.

4. Dự báo quy mô dân số, quy mô đất xây dựng, các chỉ tiêu đất đai và hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Dự báo quy mô dân số:

- Dự báo dân số: Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng từ 23.000 - 30.000 người¹ (bao gồm cả dân số quy đổi). 12411

¹ Theo định hướng Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đã được phê duyệt.

Ghi chú: Quy mô cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch phân khu và phải đảm bảo phù hợp với Đồ án Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đã được phê duyệt.

4.2. Dự báo nhu cầu sử dụng đất đai, các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật và kinh tế - kỹ thuật:

Tuân thủ định hướng Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 và quy định pháp luật hiện hành; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07:2016/BXD) (theo các chỉ tiêu đô thị loại I) và các quy định có liên quan, như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	Dân số khu vực nghiên cứu	Người	23.000 – 30.000
II	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở		
1	Đất đơn vị ở	m ² /người	≤28m ² /người
2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	m ² /người	≥4
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	m ² /người	≥2
III	Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị		
1	Công trình công cộng cấp đô thị	m ² /người	≥4
2	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	50 – 60
		m ² đất/chỗ học	12 – 25
3	Trường tiểu học	hs/1000 dân	65 – 80
		m ² đất/chỗ học	10 – 25
4	Trường THCS	hs/1000 dân	55 – 80
		m ² đất/chỗ học	10 – 25
5	Trường THPT	m ² đất/chỗ học	10
		hs/1000 dân	40
6	Cây xanh TDTT cấp đô thị	m ² /người	≥6
7	Giao thông, HTKT	%	18÷26

5. Yêu cầu về nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

5.1. Phân tích đánh giá hiện trạng:

- Đánh giá các đặc điểm tự nhiên (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy hải văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...), đặc điểm cảnh quan sinh thái của khu vực, dân cư hiện trạng trong mối liên kết với các khu vực xung quanh liền

kê như như toàn bộ diện tích rừng kết hợp với mặt nước hồ An Biên, khu vực hai bên sông Trới.

- Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư khu vực nghiên cứu, thống kê tỷ lệ dân số, lao động. Mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn đầu tư; đánh giá lịch sử phát triển, văn hóa xã hội trong khu vực, những ảnh hưởng tác động môi trường văn hóa lịch sử quá trình phát triển kinh tế, văn hóa và đời sống của cư dân khu vực.

- Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập quy hoạch theo các khu chức năng như khu nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái và sân golf hồ An Biên và các khu vực rừng tự nhiên, khu vực dân cư hiện hữu, khu vực hai bên sông Trới... Thống kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết; khoanh vùng các vùng bảo vệ cảnh quan, môi trường, di tích văn hóa lịch sử có giá trị. Phân tích đánh giá vấn đề nhà ở và công trình kiến trúc, xác định các công trình, cụm công trình có giá trị...; lưu ý quỹ đất địa hình mang tính lưỡng dụng về kinh tế và an ninh, quốc phòng. Phối hợp với Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh rà soát, cập nhật đất quốc phòng đang sử dụng và được quản lý theo Quyết định số 2412/QĐ-TTg ngày 19/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ theo quy định.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.

- Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng; rà soát kỹ lại toàn bộ các khu vực liên quan đến quy hoạch, đất đai, dự án, chủ trương nghiên cứu; làm rõ các nội dung mới được cập nhật, bổ sung trong quy hoạch chung để đảm bảo việc điều chỉnh phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, không gian đô thị của thành phố Hạ Long tại khu vực; đảm bảo nguyên tắc bảo tồn hệ sinh thái, bảo vệ môi trường cảnh quan khu vực để phát triển bền vững về môi trường; đề xuất phương án xử lý đối với những tồn tại (nếu có) của thực trạng các vị trí trong phân khu (lưu ý rà soát tổng thể các chủ trương nghiên cứu lập quy hoạch, chấp thuận địa điểm lập quy hoạch, chủ trương đầu tư các dự án trong khu vực Phân khu 11 nay chậm triển khai, vi phạm pháp luật hoặc không còn khả thi, nguy cơ ảnh hưởng môi trường sinh thái và lợi ích công cộng, không còn phù hợp với tình hình và định hướng phát triển mới quy hoạch lớp trên).

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức... trong khu vực nghiên cứu phát triển. Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết, các vấn đề chính cần phải nghiên cứu điều chỉnh trong đồ án quy hoạch phân khu và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở cho phương án hướng đến xây dựng Khu vực Bắc Vịnh Cửa Lục phát triển hài hòa và bền vững. lechi

- Rà soát hiện trạng 03 loại rừng trong khu vực để đảm bảo thực hiện nghiêm Chỉ thị số 13-CT/TW ngày 12/01/2017 của Ban chấp hành Trung ương “Chỉ thị của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng”; Kết luận số 61-KL/TW ngày 17/8/2023 của Ban chấp hành Trung ương “Kết luận của Ban Bí thư về tiếp tục thực hiện Chỉ thị số 13-CT/TW ngày 12/01/2017 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng”; trong đó nghiên cứu, đánh giá thực trạng để đưa ra phương án bảo vệ bền vững hệ sinh thái rừng cảnh quan, rừng ngập mặn.

5.2. Dự báo phát triển:

Dự báo nhu cầu phát triển về các phân khu chức năng gắn với định hướng phát triển của thành phố Hạ Long và tiềm năng lợi thế của khu vực lập quy hoạch; về dân số, lao động, khách du lịch; nhu cầu phát triển, sử dụng đất đai; quy mô các công trình công cộng, cơ sở hạ tầng kinh tế, cơ sở hạ tầng xã hội.

5.3. Quy hoạch sử dụng đất đai:

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định các chỉ tiêu quy hoạch, quy mô sử dụng cho từng khu chức năng nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển;

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô phục vụ, diện tích đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh, diện tích sân... cho các lô phố xây dựng theo các khu chức năng;

- Lập các bảng biểu chỉ tiêu, bảng cân bằng sử dụng đất và xác định hệ thống số liệu sử dụng đất;

- Đề xuất quy định quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

- Đảm bảo phù hợp với QHC Hạ Long 2023 và Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch.

5.4. Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Đề xuất các ý tưởng tổ chức không gian, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, phù hợp với chức năng hoạt động của từng khu vực và đảm bảo sự thống nhất trong không gian tổng thể. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian tổng thể phù hợp định hướng của Quy hoạch chung Hạ Long đến năm 2040 và phù hợp với đặc điểm cảnh quan tự nhiên sinh thái tại khu vực.

- Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư đô thị, làng xóm hiện hữu, phát triển bổ sung các khu đô thị, nhà ở xã hội, dịch vụ sinh thái, dịch vụ công cộng hỗ trợ phát triển các khu, cụm công nghiệp khu vực lân cận. Khai thác hiệu quả quỹ đất hai bên các tuyến Quốc lộ, Tỉnh lộ, các tuyến giao thông động lực (đường nối TL326 đến Khu đô thị Bắc sông Trới; đường nối QL279 đến TL326,...). KLU

- Khai thác các công trình văn hóa lịch sử hiện có, các công trình dịch vụ thương mại, tạo lập sản phẩm du lịch văn hóa, gắn với cộng đồng, phát triển thương mại dịch vụ theo hướng văn minh, lịch sử; tăng cường các giải pháp nhằm thu hút khách du lịch lưu trú.

- Phát triển khu vực hồ An Biên trở thành khu nghỉ dưỡng, đô thị, du lịch sinh thái và sân Golf để phục vụ nhu cầu phát triển du lịch. Bảo vệ diện tích mặt nước và khai thác hiệu quả hệ thống cây xanh, thảm thực vật hiện có tại khu vực.

- Phát triển các cơ sở hạ tầng xã hội chất lượng cao để đáp ứng nhu cầu phát triển của dân cư đô thị và phục vụ chung cho khu vực.

- Khai thác phát triển sông Trới trở thành trục không gian cảnh quan cho khu vực đô thị, phát triển các không gian công cộng ven sông, kết hợp với các biện pháp bảo vệ an toàn ven các tuyến sông, tuyến suối.

- Phát triển hệ thống công viên, vườn hoa đô thị, kết hợp với các trang trại hoa, cây cảnh (làng hoa Đồng Chè), tạo nên đặc trưng cho khu vực.

- Hạn chế phát triển ra gần hành lang tuyến đường cao tốc Hạ Long - Vân Đồn. Sử dụng quỹ đất để phát triển nút giao Sơn Dương.

- Rà soát, bổ sung quỹ đất để thực hiện dự án Nhà ở xã hội trong quá trình nghiên cứu quy hoạch phân khu đảm bảo quy định của Luật Nhà ở 2014 và các quy định pháp luật hiện hành.

- Bố trí quỹ đất phù hợp để đầu tư xây dựng tiện ích đô thị (các điểm trung chuyển rác, nhà vệ sinh công cộng, điểm bán hàng tự động, điểm tra cứu và chỉ dẫn du lịch ...), đảm bảo bán kính phục vụ và vệ sinh môi trường; nhằm đáp ứng nhu cầu của Nhân dân và du khách.

- Kiểm soát chặt chẽ mật độ xây dựng, tầng cao công trình, đảm bảo việc khai thác sử dụng đất hiệu quả. Đặc biệt kiểm soát các công trình cao tầng, kiến trúc công trình cao tầng, để hạn chế tác động tiêu cực đến cảnh quan chung của khu vực.

- Phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan để cải thiện môi trường cảnh quan khu vực, nâng cao chất lượng dịch vụ đô thị.

- Khoanh vùng các nghĩa trang hiện trạng tại khu vực, quy hoạch cây xanh cách ly để phục vụ công tác quản lý. Khi có nhu cầu sử dụng đất có thể di chuyển đến các nghĩa trang tập trung trên địa bàn thành phố.

5.5. Hạ tầng kỹ thuật:

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, san nền đảm bảo các định hướng QHC thành phố Hạ Long 2023, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích áp dụng công nghệ mới, tiên tiến, hiện đại. Xác định vị trí, quy mô các khu chức năng, các công trình phải đáp ứng được các quy định, phù hợp với hiện trạng khu vực.

5.6. Kinh tế xây dựng và phân kỳ đầu tư: kelu

- Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hạng mục công trình kiến trúc, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và đền bù giải phóng mặt bằng theo các giải pháp quy hoạch đã đề xuất.

- Xác định suất đầu tư tổng thể, suất đầu tư cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới thiết kế.

- Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn. Xác định danh mục các dự án triển khai theo giai đoạn.

5.7. Một số nội dung khác:

- Đảm bảo quy định tại Quyết định số 28/2022/QĐ-UBND ngày 26/9/2022 của UBND tỉnh “V/v ban hành Quy định quản lý, bảo vệ hành lang bờ biển trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”.

- Cập nhật các dự án đã, đang triển khai đầu tư xây dựng để có giải pháp đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và thiết kế kiến trúc cảnh quan đảm bảo hài hòa, thống nhất.

- Phát triển các khu nhà ở xã hội, nhà cho thuê, nhà ở cho người thu nhập thấp... gắn với các khu vực phát triển khu trung tâm phát triển du lịch, khu đô thị mới... kết hợp hài hòa với tổng thể đô thị.

- Quy hoạch phân khu được lập phải đảm bảo nguyên tắc tăng cường nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về quy hoạch và thực hiện quy hoạch, xây dựng, đất đai theo đúng quy định pháp luật nhà nước... phát huy cao nhất giá trị sử dụng nguồn lực từ đất đai.

6. Hồ sơ sản phẩm:

- Thành phần hồ sơ: Theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng.

- Nguồn kinh phí lập quy hoạch: Ngân sách UBND thành phố Hạ Long.

7. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Hạ Long;

- Thời gian hoàn thành: Tối đa 09 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Các Ông (bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông Vận tải, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hoá và Thể thao, Du lịch, Công an tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Bộ đội

KLH

Biên phòng tỉnh; Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long, Thủ trưởng các sở, ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng (b/c);
- TTTU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Q.CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 1,3 (thực hiện);
- V0-V3, các CV NCTH;
- Lưu: VT, QH2.

08 bản-QĐ 09-04

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH**



Cao Tường Huy